

[Pia Gjellerup]

Af andre mere iøjnefaldende problemer vil jeg pege på den uklare opdeling i forhold til blandede lejemål, lejers ret til at foretage sædvanlige installationer, konkurrenceforhold i ejendomme, fraflytningsregler, forøgelse af antallet af tidsbegrænsede lejemål og varmeregnskabsregler, som i øvrigt allerede i dag giver problemer.

Jeg tror ikke, at alle disse punkter kan nå at blive behandlet på ordentlig vis inden jul, men vi vil fra Socialdemokratiets side gøre vort til at løse problemerne og få en bedre erhvervslejelov end den foreslåede, som vi ikke kan medvirke til i den nuværende udformning. Vi vil som sagt kunne medvirke til at gennemføre de foreslåede principper for huslejeregulering og helst som ændringer i den nugældende lejelov.

Lizzie Lichtenberg (KF):

Lovforslag nr. L 22, der er til behandling her i dag, er et lovforslag, hvor man udskiller erhvervslejemål fra den almindelige lov om leje.

Lovforslaget er i det væsentlige en genfremsettelse af lovforslag nr. L 261 af 14. april 1988, der jo, som det er nævnt, bortfaldt ved folketingsvalgets udskrivning.

Lovforslaget, som foreligger her, skal gælde for meget forskellige lejemål, idet man har udviklet forskellige sædvaner inden for forskellige brancher og typer af erhvervslejemål, og det er dér, vi skal finde en balance, der skal bruges, når der ikke er fastsat andet i lejeaftalen mellem udlejer og lejer. Det vil sige, at loven hviler på principiel aftalefrihed.

Jeg vil her fremdrage nogle områder i loven, som ikke kan fraviges til skade for lejerens. Det gælder f.eks. ændring af lejevilkår, hvor især lejeforhøjelse efter lovforslaget kun kan finde sted, når lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi; men disse lejeforhøjelser kan kun varsles hvert 4. år mod nu hvert 2. år, og en sådan forhøjelse skal fordeles med en fjerdedel hvert år for at give lejerens mulighed for at tilpasse sin virksomhed til huslejeniveauet.

Udlejeren skal dokumentere, at den leje, der forlanges, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er indgået mindst 12 måneder før lejeforhøjelsens ikrafttræden, og som er sammenlignelige f.eks. med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr, vedligeholdelsesstand og vilkår.

Lejeren kan ikke kræve huslejenedsættelse inden for de første 12 måneder efter lejemålets indgåelse og kan derfor heller ikke indanke en husleje til boligretten inden for dette tidsrum.

Et andet forhold, der er medtaget i forslaget, er retten til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede vilkår, den såkaldte afståelsesret. Denne ret er betinget af en eventuel ægtefælles samtykke.

Endvidere indeholder lovforslaget bestemmelser om varmebetaling m.v., som svarer til den gældende lejelovs bestemmelser vedrørende varme- og varmtvandsudgifters betaling, men det bliver præciseret, at hvor der er måler, skal mindst 30 pct. beregnes efter bruttoetageareal eller rumfang, mens resten af udgifterne til varme og varmt vand skal fordeles mellem lejerne efter de målere, der er sat op.

Loven skal træde i kraft den 1. januar 1989, og der er så foreslået en overgangsregel, hvorefter de bestemmelser i den nye lov, der giver lejerens færre rettigheder eller pålægger lejerens større forpligtelser end bestemmelserne i lov om leje, ikke finder anvendelse på lejeaftaler, der er indgået før 1. januar 1989. Da man har 3 måneders varsel, vil det sige, at nye bestemmelser først kan effektueres den 1. april 1989.

Der skal af boligministeren udarbejdes vejledning og kontraktudkast på de forskellige områder.

Vi kan i Det Konservative Folkeparti tilslutte os dette forslag og ser gerne, at det i et godt samarbejde med Socialdemokratiet vedtages.

Der er mange interesser involveret. Vi skal finde en balance mellem udlejerens ejendomsret og lejerens mulighed for at udøve sit erhverv. Vi skal også have de samfundsmæssige aspekter ind, og til syvende og sidst er det jo os som forbrugere, der er interesserede i, at vi har en god og virksom erhvervslovgivning, som kan skabe et nyttigt og godt erhvervsliv til glæde for os alle sammen.

Jørn Jespersen (SF):

Det forslag til ny erhvervslejelov, som vi har til behandling i dag, er jo en afløser af det midlertidige huslejestop, som blev gennemført kort før sommerferien, og dermed er der tale om et forslag, som på en meget vigtig måde indgår i den indsats, der er gjort fra Folketingets flertals side for at bremse den meget voldsomme spekulation i især erhvervsjendomme i de større byer.